



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Objeto da Contratação: Locação de imóvel vinculado ao funcionamento do Núcleo de Assistência ao Cidadão (NACI) e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria da câmara municipal de Barcarena, localizado na rua Lameira Bitencourt, nº 806, bairro centro, CEP: 68.445-000, Barcarena - Pará.

1.1. **A contratação justifica-se** A Câmara Municipal de Barcarena não possui um espaço físico adequado para o funcionamento de um núcleo de assistência ao cidadão (NACI) e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria;

1.2. A locação de um imóvel se faz necessária para atender aos departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, RH, tesouraria e NACI com seus serviços de assistência social, jurídica e psicológica e emissão de documentos;

1.3. O núcleo de assistência ao cidadão (NACI) contribuirá para a melhora da qualidade de atendimento ao cidadão, tais como: RG, título de eleitor, e assistência social, jurídica e psicológica.

1.4. O imóvel pretendido foi escolhido levando-se em conta o perímetro urbano da cidade, ficando próximo aos principais prédios públicos da Câmara Municipal de Barcarena. Facilitando o acesso de todos.

1.5. O imóvel deverá ter espaço suficiente para acomodar as seguintes áreas: Recepção, Coordenação, Direção, Secretaria, Brinquedoteca, Arquivo, Triagem do RG, Digitação do RG, Triagem do Jurídico, Jurídico, Advocacia, Triagem de Psicologia, Psicólogo, Assistência Social, Título Net, Carteira de Trabalho digital, Sala de Reuniões, Divisão de Informativa, Deposito do Arquivo, Contabilidade, Tesouraria, Recursos Humanos, Controle Interno, Setor de Licitações, Arquivo, Cozinha, Área de Alimentação, 5 banheiros.

1.6. Dessa forma, a administração pública por meio de avaliação prévia, Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel (em anexo), descreve com extrema precisão, as condições do imóvel a ser locado, onde o mesmo atende satisfatoriamente as necessidades e demandas do NACI e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria. Ressalta-se que foram levadas em consideração a localização do imóvel, o acesso ao público, a apresentação do espaço físico necessário e valor do aluguel.



1.7. O quantitativo estimado para esta contratação tem como base a necessidade da Câmara Municipal para o funcionamento adequado do NACI e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria, para um período de 12 (doze) meses

1.8. A contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, e nas demais normas legais e regulamentares atinentes à matéria.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

2.1. Para locação do imóvel seguiu-se o estabelecido na Lei 14.133/2021, que estabelece o novo marco legal de licitações e contratos administrativos no Brasil, prevê a possibilidade de contratação direta por inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis.

2.2. O artigo 74, inciso V, da lei, estabelece que é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na “aquisição ou locação de imóvel cujas características de exclusividade, peculiaridades técnicas ou de localização tornem inviável a competição”.

2.3. O imóvel deve ser de propriedade de um único fornecedor. Isso significa que não deve haver outros imóveis disponíveis no mercado que atendam a necessidade da Câmara Municipal de Barcarena.

2.4. O imóvel deve ser exclusivo para o fim pretendido pela Câmara Municipal de Barcarena. Isso significa que o imóvel não pode ser utilizado para outros fins, além do previsto no contrato.

2.5. As características técnicas do imóvel devem ser indispensáveis para a execução do objeto do contrato. Isso significa que o imóvel não pode ser substituído por outro imóvel com características diferentes sem que isso acarrete prejuízos para a Câmara Municipal de Barcarena.

2.6. As condições do mercado devem impossibilitar a competição. Isso significa que não deve ser possível identificar outros fornecedores que possam oferecer o imóvel com as mesmas características e condições de preço.

3. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

3.1. A estimativa de valor do serviço da contratação consta na coluna valor unitário estimado previsto na tabela do item 1 do Termo de Referência.

3.2. O valor estimado total da contratação é de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais), conforme o somatório constante na tabela do item 1 do Termo de Referência.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO



4.1. O processo de avaliação técnica foi conduzido com a máxima diligência, visando atender aos padrões de transparência, eficiência e legalidade que norteiam as ações da Câmara Municipal de Barcarena. A análise criteriosa consta nos autos do processo, onde detalhamos os parâmetros utilizados, as métricas consideradas e os resultados obtidos durante todo o processo de avaliação.

4.2. Dentre os critérios considerados, destacamos a localização estratégica do imóvel em questão, a infraestrutura disponível, a conformidade com as normativas vigentes, bem como outros aspectos pertinentes ao adequado funcionamento do NACI e seus anexos. Vale ressaltar que a escolha do imóvel foi pautada não apenas em aspectos técnicos, mas também levando em conta a viabilidade financeira e a capacidade de atender às necessidades específicas desta Câmara Municipal de Barcarena.

4.3. Em pesquisa com corretores locais, internet e ofertas no mercado imobiliário local, o custo por mês dos imóveis comerciais, variam em torno de um intervalo entre R\$ 8.250,00 a R\$ 9.800,00, aplicamos em alguns casos, fatores positivos de formação de valores, havendo oscilações devido a condição dos imóveis neste bairro, localização muito boa, área entorno com os equipamentos públicos necessários, energia, água, asfalto, drenagem, etc. Sendo a mesma uma área mista, segurança da área enquadrada como muito boa, padrão de cliente cunho misto (Comercial/Residencial). Visto que optamos por captar as amostras nos outros bairros e locais já citados na pesquisa, no qual melhor se reflete o valor do mercado local.

5. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

5.1. Com base nos elementos apresentados neste estudo técnico preliminar realizado pela equipe de planejamento da contratação, consideramos que a solução mais vantajosa para atender a demanda aqui exposta é a contratação do imóvel localizado na rua Lameira Bitencourt, nº 806, bairro centro, Cidade Barcarena – PA, CEP 68445-000.

5.2. Dessa forma, não temos dúvida que a solução apresentada poderá solucionar a demanda de sediar o núcleo de assistência ao cidadão (NACI) e seus anexos, com sala de reuniões e departamentos de divisão de informática, contabilidade, controle interno, licitação, arquivo, recursos humanos, e tesouraria, por meio de contratação direta do imóvel em questão

6. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Barcarena-PA, 02 de dezembro de 2024.

Elaborado por:



Walter Pereira da Silva

Chefe de Gabinete

APROVADO POR

Wandson Moacir Corrêa de Oliveira

Presidente da Câmara Municipal de Barcarena.